

Rørliveien 17



Fritidsbolig



Takst
1 500 000,-



BRA 111 m2



Ansvarlig megler: Advokat Linda Kristiansen - **Kontaktperson:** Mats Høgeli - **Telefon:** 47 71 31 27 - **E-post:** hogeli@advokatenehla.no

Om oss

Advokatfellesskapet Brønnøysund AS tilbyr eiendomsmeglertjenester med våre advokater som ansvarlige meglere, med fokus på trygghet for kjøper og selger til en riktig pris.

Du får nytte av et innarbeidet system for oppfølging og kontakt med kjøpere og selgere, rådgivning basert på lokalkunnskap og juridisk kompetanse, med trygghet i bud- og oppgjørsprosess.



- Nøkkelopplysninger og betingelser
- Informasjon om budgivning
- Kontaktinformasjon
- Tilstandsrapport med takst
- Egenerklæring
- Kart over eiendommen
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema

Salgsoppgave

Innhold





Velkommen til Røriveien 17

Hytta ligger usjenert til i naturskjønne omgivelser med flott utsikt mot skog og vann. Eiendommen består av en romslig tomt med gode solforhold og flere uteplasser.

Boligen er oppført i tradisjonell hyttestil med god planløsning. Inne finner du en lys stue med peisovn, kjøkken med spiseplass, flere soverom og bad. Det er også praktiske boder og oppbevaringsmuligheter.

Eiendommen gir gode muligheter for friluftsliv med turterregn og fiskevann i nærheten. Beliggenheten gjør at hytta egner seg godt for den som ønsker privatliv og fredelige omgivelser.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1813/150/3

TYPE BOLIG

Fritidsbolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Kåre Elveland

TOMT

1017,9 m²

REGULERING

Kommuneplanens arealdel 2020-2030 for Brønnøy
LNFR areal

BYGGEÅR

1990, tilbygget i 2009.

AREAL

BRA 111 m²

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

TAKST

kr 1 500 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:

Dokumentavgift kr 37 500,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 1 538 590,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 3 864,- pr. år for 2025

RENOVASJONSAVGIFT

kr 2 111,- pr. år for 2025

FORMUESVERDI

kr 375 000 for 2025 som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.

I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.



ANDRE OPPLYSNINGER

Eiendommen består av flere bygg som ikke er i samsvar med gjeldende godkjenninger.

- Hovedhytta er omsøkt og godkjent (BRA 49 m²), men dagens planløsning og fasade avviker fra godkjente tegninger. Tilbygget fra 2009 er ikke omsøkt eller godkjent.
- For naust, uthus, badstue og røykeri foreligger det ikke byggesøknader eller tegninger. Byggene ligger innenfor 100-metersbeltet langs Sausvassdraget, hvor det gjelder byggeforbud. Kommunen opplyser at det kan søkes dispensasjon, men utfallet er usikkert.
- Kommunen har også registrert at eiendommen er bebygd med flere bygg enn det som fremkommer i matrikkelen.
- Kommunen har bemærket et bygg som er oppført utenfor eiendomsgrensen og uten godkjente søknader.

Kjøper gjøres oppmerksom på at byggene kan kreve ettergodkjenning og dispensasjon, og at kommunen i ytterste konsekvens kan gi pålegg om retting eller fjerning.

Vann/ avløp

Eiendommen har privat sommervannsanlegg hvor vann pumpes fra nærliggende vassdrag til en tank som gir vanntrykk til hytten (pumpen står i nauset). Bruksvann fra badstue og hytten er ført til terreng. Toalettløsningen er et forbrenningstoalett av typen Cinderella. Det er innvendige vann- og avløpsrør i plast fra 2009, samt en liten gassfyrte varmtvannsbereder på badet.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via privat skogsvei, hvor det foreligger tinglyst adkomstrett. Tidligere eier har benyttet ATV og snøscooter for å komme seg til hytten, og det har hvert år blitt søkt dispensasjon fra kommunen etter motorferdselloven for slik bruk.



AREAL/INNHold

Arelamåling er gjengitt fra salgsoppgavens tilhørende tilstandsrapport ihht. nyeste arealstandard.

Fritidsbolig

-BRA-i (internt bruksareal) : 64

-BRA-e (Eksternt bruksareal) :

-BRA-b (Innglasset balkong) :

-TBA (Terrasse- og balkongareal) : 45

-ALH (Ikke måleverdig areal) :

Innhold: Entre, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, hems sørøst, hems nordøst

Se tilstandsrapport for arealmåling til naust, uthus, badstue, røykeri

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Følger med en god del inventar.

Tv med Riks-TV Følger

Dekning fra Telia: 4G Basis

Dekning fra Telenor: 2G Basis

OPPVARMING

Vedfyring via elementpipe

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Ingen heftelser registret

EIENDOMMENS RETTIGHETER

2015/166083-3/200 Best. om adkomstrett
24/02-2015

Rettighet hefter i: Knr: 1813 Gnr: 150 Bnr: 1

Rettighet hefter i: Knr: 1813 Gnr: 150 Bnr: 5

Rettighet hefter i: Knr: 1813 Gnr: 150 Bnr: 6

Bestemmelse om parkering

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

2015/167103-1/200 Best. om adkomstrett
24/02-2015

Rettighet hefter i: Knr: 1813 Gnr: 148 Bnr:1

* Grunnlagsdokumenter er vedlagt i salgsoppgaven så langt innholdet anses å ha vesentlig betydning.
Dokumentene kan for øvrig innhentes hos megler.



BYGGEMÅTE/TILSTAND

Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Goheim Takst og Byggconsult AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud.

Følgende sammendrag av eiendommens mangler/avvik anses som vesentlige opplysninger: Boligen er bygget i 1990, tilbygget i 2009. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til alder.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendige trapper - Ikke montert rekkverk

Innvendige trapper - Rekkverk møter ikke dagens krav

Våtrom - Må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

I tillegg er en rekke forhold angitt med:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



Selger forbeholder seg rett til å avvise alle inngitte bud. Det gis ingen garanti for medfølgende utstyr.

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

Selger har tegnet Boligselgerforsikring, og bydere må bekrefte at salgsoppgave med tilhørende tilstandsrapport er gjennomgått før bud formidles.

Selger har plikt til å opplyse om feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger vil det foreligge en mangel.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje. Slitasje og elde kan også føre til skader. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

BETINGELSER



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendom

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke anneter opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuellgjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølgerder dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPERfølger med uansettfestemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følgerikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelysog hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignendesom er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølgerlikevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderener montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende tekniskinfrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herundernøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøklertil disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Informasjon om budgivning

Bud skal gis skriftlig til megler. Megler kan kun formidle bud, aksepter og avslag som er gitt skriftlig. Elektroniske meldinger, herunder SMS og e-post oppfyller kravet til skriftlighet. Megler er pålagt å innhente legitimasjon og signatur fra budgiver før budet kan formidles til selger.

Skjema for manuell levering av bud finnes på siste side i salgsoppgaven, eller benytt "Gi bud"-knappen på Finn-annonsen for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansierungsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Publikum skal på forespørsel få kunnskap om aktuelle bud på en eiendom.

Relevante forbehold skal samtidig oppgis. Et bud med forbehold vil normalt ikke bli akseptert før forbeholdet er avklart. Ved flere innkomne bud, blir byderne orientert om høyeste bud og gis anledning til å komme med overbud.

Bud er bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp. Dette gjelder selv om høyere bud kommer inn.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. I forbrukerforhold kan ikke megler formidle bud med kortere akseptfrist enn kl.12.00 første virkedag regnet fra siste annonserte visning, jfr. forskrift om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet budrunde kreve kopi av budjournal i anonymisert form.

Oppdragsgiver står fritt til å akseptere og eventuelt forkaste et hvert bud.

Oppgitte personopplysninger i forbindelse med budgivning og eventuell handel lagres på saken.

Vi gjør oppmerksom på at vi kun driver budformidling i kontortiden på hverdager, dvs kl 08.00 – 16.00 mandag – fredag.



Kontakt oss



75 00 93 30



<https://www.advokatenehla.no>

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Rørliveien 17, 8960 VELFJORD
 BRØNNØY kommune
 gnr. 150, bnr. 3

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 19.06.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 20320-1674

Referansenummer: RY3539

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggeconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland med over 6 000 utførte takstopppdrag siste 20 år, og satt markedsverdier for rundt 15 Milliarder.

Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll, Brannskjønn, Skade med mer.

Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal.

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV-GL Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006 fram til 31/12-24, da ordningen dessverre ble avviklet. Goheim er godkjent våtromsbedrift hos FFV siden 2006. Innehar også sentral godkjenning for ansvarsrett hos Direktoratet for byggkvalitet.

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra ca. 1990, tilbygget i ca. 2009.
Naust, uthus, badstue og røykerom av variert opprinnelse.
Hensyntatt byggemåte og opprinnelig alder på 35 år, vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet. Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler)
Normalt løpende vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.
Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekking av eventuelle skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.
Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.
Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.
Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.
Det vise også til manglende godkjenninger/byggesak: "Byggene er ikke omsøkt, og det anmodes om at dette gjøres i etterkant.
Det må samtidig søkes dispensasjon fra bestemmelse pkt. 1.8.4 i kommuneplanens areadel.""

Fritidsbolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er et plassbygget saltak med isolerte skrå taksider. Tilbygget er et skråtak i forlengelse av taksiden på hovedtaket mot nordøst.
Eier monterte en limtredrager i åpningen mot stuen.
Eier opplyser at tilbygget også har isolerte skrå taksider, det er kun et åpnert hulrom over nedforet panelhimling.
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Når det ble tilbygget kjøkken og bad rundt 2009, ble det pålagt nytt taktekke på taket. Det er opprinnelig bordtro på hovedtaket og tro fra ca. 2009 på tilbygget.
Vindskier og hengbord av variert opprinnelse, noe gjenbruk.
Takrenner og nedløp i plast fra byggeår
Det er i 2025 montert ny takstige.
Det vises til feier for godkjenning av takstige.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning fra 1990 og 2009 av type

villmarkskledning. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra rundt byggeår. Det er også et koblet vindu. Det er skiftet flere vinduer i ca. 2009.
Ingen unormale observasjoner/slitasje hensyntatt alder.
Alderen på vinduer og glass, er over normal alder for fabrikkgarantier på glass og rammer. Punkteringer av eldre vinduer kan ikke utelukkes. Det kreves ofte spesielle lysforhold for å visuelt avdekke punkterte glass.
Normalt løpende vedlikehold må utføres på vinduer som er fra rundt byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass.
Det er plassbygde altaner på to sider av hytten, mot sørøst og mot sørvest.
Samlet er det ca. 41 m² tredekke her. Altan foran gavli i sørøst er delvis takoverbygget.
Ved hovedinngang i nordvest er det et tredekke på ca. 3,6 m², delvis takoverbygget.
Plassbygde trapper i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel. Inne er det furu fyllingsdører.
Den generelle slitastegraden på overflater oppfattes som det en kan forvente alder tatt i betraktning. Innvendige overflater av variert opprinnelse, og gjenstand for fornying ved jevne intervaller.
Gulv over grunn er et trebjelkelag med stubbgulv. Etasjeskiller for hemser er av trebjelkelag.
Hytten er oppført på søyler over terreng, dette redusere risikoen for eksponering av radongasser.
Boligen har elementpipe, sotluke og vedovn.
Det er en plassbygget trapp for adkomst til hems i nordvest og en uttrekkbar trapp til hems i sørøst.
Bygningen har åpen krypkjeller under trebjelkelag og stubbgulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet er her tilstandsvurdert med referanse som våtrom/bad.
Dette krever blant annet tettesjikt på gulv og vegg, sluk i gulvet og fall til denne.
Rommet er fra 2009. Gulv i tre, ingen sluk eller tettesjikt.
Panel på vegger, ingen tettesjikt ved kabinett.
Panel i himling. Ventil i vegg og himling, begrenset tilluft under dør.
Det er montert et tett dusjkabinett, avløp i rør gjennom gulvet.
Det er montert et forbrenningstoalett type Cinderella.
Rommet har innredning med underskap, vask overskap med speil.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.
Yttervegg ved dusjkabinett.
Det har ikke vært dusjet på badet siste året.
Der er ikke påvist avvik som kan indikere fukt inne i vegger fra bruk av våtrommet. Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg ved kabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette og profilerte fronter i tre.

Beskrivelse av eiendommen

Benkeplaten er av laminat. Vask i benkeplaten.
Det er en komfyr, et kjøleskap, mikrobølgeovn og en liten benkmontert oppvaskmaskin.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.
Montert utstyr er ikke funksjonstestet ved befaring. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.
Innvendige vannledninger fra 2009. Vannrør av plast.
Det er avløpsrør av plast fra 2009.
Det er montert liten en gassfyrte varmtvannsbereder på badet.
Eier opplyser at anlegget fungerer til formålet.
Anlegget er ikke funksjonstestet ved befaring.
Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Gassanlegg i hytten. Utvendig skap for gassflasker.
Eier opplyser at anlegget får regelmessig service av Brønnøysund Rør as.
Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.
Hytten har solcellepanel, 12v opplegg og batterier.
I naustet står det er aggregat som benyttes ved behov.
Anlegget er ikke funksjonstestet ved befaring.
Det er nye røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser at det er byggegrunn av fjell.
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.
Byggegrunn antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser. Ingen visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik av betydning i byggegrunn.
Hytten er fundamentert med trestoler til terreng/fjell.
Dette er av variert kvalitet og opprinnelse, noen gamle lys-stolper og noe trykkimpregnert virke.
Eiendommen ligger i et sørvestvendt delvis kupert terreng ned mot vassdraget. Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog.
Området har flere aktsomhetsområder. Dette er blant annet flom fra vassdraget, snøskred og jord og flomskred på andre siden av vassdraget.
For ytterligere opplysninger om aktsomhetsområder, vises det til kommunen for vurdering.
Det er etablert et anlegg for sommervann. Det pumpes vann fra vassdraget til en større tank som gir vanntrykk til hytten. Pumpen står i naustet.
Anlegget er ikke inspisert eller funksjonstestet ved befaring.
Avløp for bruksvann fra vasker og dusj, er ført til terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	111 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er byggevedtak fra 1990 med tilhørende tegninger. Dagens planløsning og fasade stemmer ikke med dette. Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det finnes ingen byggesøknad, tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygget fra 2009. Fra kommunen i meglerpakken: "12-06-2025. Ikke byggevedtak/tegninger av tilbygg på nordsiden av hytta." Det vises til kommunen for ytterligere vurdering og eventuelle konsekvenser.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Fra kommunen i meglerpakken:
"12-06-2025. Eiendommen er bebygd med flere bygg enn det som er registrert i matrikkelen, bla. anneks på 18 m2 og naust på 16 m2. Eiendommen ligger langs Sausvassdraget, og det vises til kommuneplanens arealdel, bestemmelse pkt. 1.8.4: 1.8.4 Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder følgende vassdrag:
Langfjordelva, Brusjøvassdraget, Sausvassdraget, Aunelva/Barstadelva, Skogelva/Markavasselva, Bjørnstokkelva, Tverråa og Storelva.
Byggene er ikke omsøkt, og det anmodes om at dette gjøres i etterkant. Det må samtidig søkes dispensasjon fra bestemmelse pkt. 1.8.4 i kommuneplanens areadel."

Det presiseres at dette kun er en anmodning om å søke, utfallet av en slik søknad er usikker ref. kommunenes oppgitte referanse. "1.8.4 Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder følgende vassdrag:"

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Beskrivelse av eiendommen

Fra kommunen i meglerpakken:

"12-06-2025. Eiendommen er bebygd med flere bygg enn det som er registrert i matrikkelen, bla. anneks på 18 m2 og naust på 16 m2. Eiendommen ligger langs Sausvassdraget, og det vises til kommuneplanens arealdel, bestemmelse pkt. 1.8.4:

1.8.4 Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder følgende vassdrag:

Langfjordelva, Brusjøvassdraget, Sausvassdraget, Aunelva/Barstadelva, Skogelva/Markavasselve, Bjørnstokkelva, Tverråa og Storelva.

Byggene er ikke omsøkt, og det anmodes om at dette gjøres i etterkant. Det må samtidig søkes dispensasjon fra bestemmelse pkt. 1.8.4 i kommuneplanens areadel."

Det presiseres at dette kun er en anmodning om å søke, utfallet av en slik søknad er usikker ref. kommunes oppgitte referanse. "1.8.4 Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder følgende vassdrag:"

Badstue

- Det foreligger ikke tegninger

Fra kommunen i meglerpakken:

"12-06-2025. Eiendommen er bebygd med flere bygg enn det som er registrert i matrikkelen, bla. anneks på 18 m2 og naust på 16 m2. Eiendommen ligger langs Sausvassdraget, og det vises til kommuneplanens arealdel, bestemmelse pkt. 1.8.4:

1.8.4 Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder følgende vassdrag:

Langfjordelva, Brusjøvassdraget, Sausvassdraget, Aunelva/Barstadelva, Skogelva/Markavasselve, Bjørnstokkelva, Tverråa og Storelva.

Byggene er ikke omsøkt, og det anmodes om at dette gjøres i etterkant. Det må samtidig søkes dispensasjon fra bestemmelse pkt. 1.8.4 i kommuneplanens areadel."

Det presiseres at dette kun er en anmodning om å søke, utfallet av en slik søknad er usikker ref. kommunes oppgitte referanse. "1.8.4 Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder følgende vassdrag:"

Røykeri

- Det foreligger ikke tegninger

Fra kommunen i meglerpakken:

"12-06-2025. Eiendommen er bebygd med flere bygg enn det som er registrert i matrikkelen, bla. anneks på 18 m2 og naust på 16 m2. Eiendommen ligger langs Sausvassdraget, og det vises til kommuneplanens arealdel, bestemmelse pkt. 1.8.4:

1.8.4 Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder følgende vassdrag:

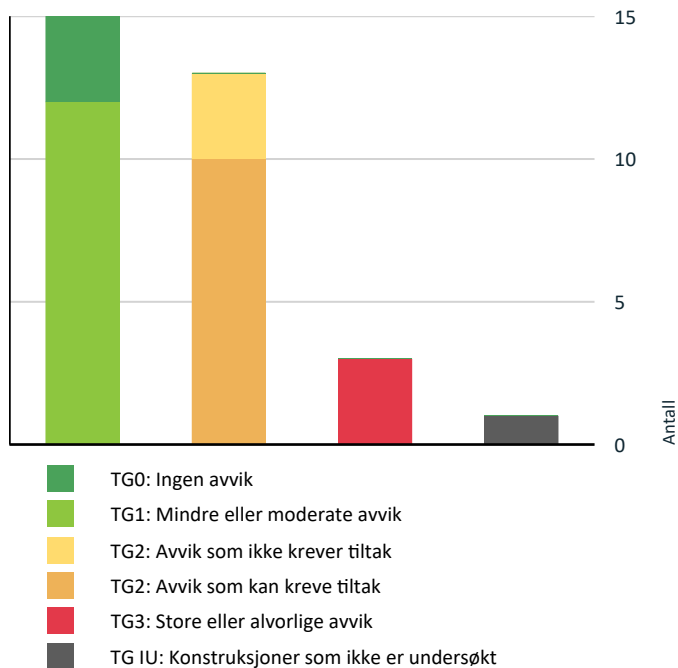
Langfjordelva, Brusjøvassdraget, Sausvassdraget, Aunelva/Barstadelva, Skogelva/Markavasselve, Bjørnstokkelva, Tverråa og Storelva.

Byggene er ikke omsøkt, og det anmodes om at dette gjøres i etterkant. Det må samtidig søkes dispensasjon fra bestemmelse pkt. 1.8.4 i kommuneplanens areadel."

Det presiseres at dette kun er en anmodning om å søke, utfallet av en slik søknad er usikker ref. kommunes oppgitte referanse. "1.8.4 Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder følgende vassdrag:"

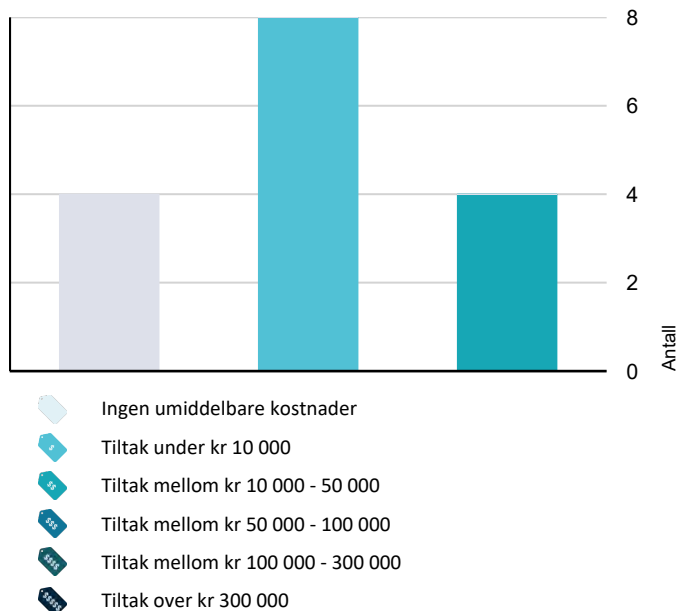
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon, usikkerheter [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altandør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar
Ref. byggevedtak fra kommunen

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
God

Vedlikehold
Bra

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Det ble tilbygget kjøkken og bad mot nordøst rundt 2009.
------	---------	--

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Fjerne mose på taket. Løpende vedlikehold må utføres. Det anbefales montert vannbordbeslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Når det ble tilbygget kjøkken og bad rundt 2009, ble det pålagt nytt taktekke på taket. Det er opprinnelig bordtro på hovedtaket og tro fra ca. 2009 på tilbygget. Vindskier og hengbord av variert opprinnelse, noe gjenbruk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er stedvis mye mose på taket. Det finnes vindskier og kasser fra byggeår. 1990

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

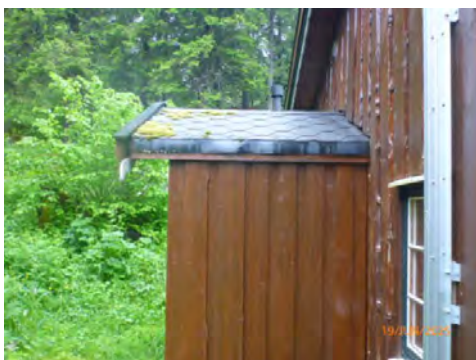
Det mangler takrenner på taket over inngangsdør mot sørvest. Noe skjevheter i takrennene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monterer takrenne og nedløp der dette mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Takstige

Det er i 2025 montert ny takstige.

Fra feier: Det er ikke utført tilsyn av fyringsanlegget. Sist feid 31.10.2024.

Det ble gitt et pålegg:

- 1) Det skal være tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. Dette kan løses ved å montere typegodkjent takstige, eller takstige godkjent etter gjeldende NS EN standarder. En annen løsning er å montere feieluke på loftet.

Evt. frist for en handlingsplan? 30.06.2025

Kommentar: Neste besøk 2025

Det vises til feier for godkjenning av takstige.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



! TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 1990 og 2009 av type villmarkskledning. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.



Gavl mot nordvest.



Vegg på tilbygget over opprinnelig tak.



Vegg mot sørøst, opprinnelig og tilbygg



! TG 2 Veggkonstruksjon, usikkerheter

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bordkledning mangler smådyrsperre.

Det er observert noe muselort på kott ved hems i sørøst.

Eier legger ut gift hvert år, har ikke vært plaget av mus.

Ved befaring ble det observert maur på gulv i vf. Ikke artsbestemt. Eier har ikke observert dette før nå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etabler smådyrsperre/musebørste der dette mangler.

Foreta ytterligere undersøkelser for et eventuelt arnested for maur.

Forholdet må uansett holdes under oppsikt. Det kan ikke utelukkes

ytterlige undersøkelser og nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Musegift

Tilstandsrapport



Maur i vf



Muselort på kott



Manglende smådyrsperre under altan mot sørvest.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er et plassbygget saltak med isolerte skrå taksider. Tilbygget er et skråtak i forlengelse av taksiden på hovedtaket mot nordøst. Eier monterte en limtredrager i åpningen mot stuen. Eier opplyser at tilbygget også har isolerte skrå taksider, det er et åpnet hulrom over nedforet panelhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

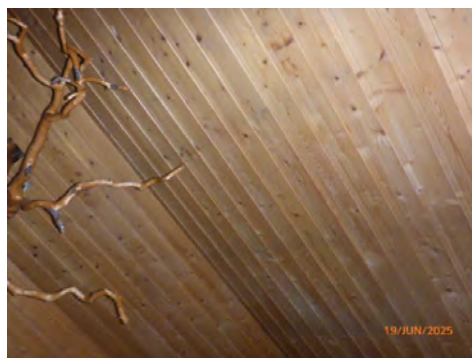
Ikke etablert adkomst til over nedforet himling på kjøkken. Det er ikke adkomst til tre kott på hemser. Det er observert noe får perler med muselort på kott mot nordøst på hemsene i sørøst. Det er ikke adkomst for kontroll av innebygde taksider. Dampsperre, isolering, undertak og lufting er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

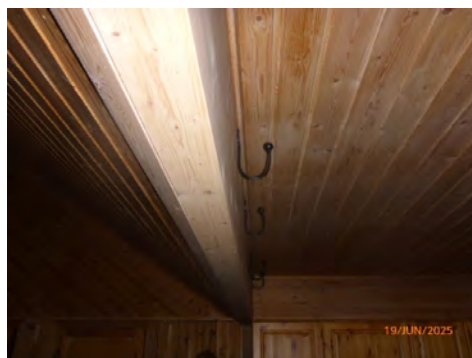
- Tiltak:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er pr. i dag ingen symptomer på skader, annet en muselort. Montert luke for adkomst og kontroll i kjøkkenhimling og på kott som ikke har adkomst. Ingen umiddelbare tiltak ut over dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Åpen himling stue

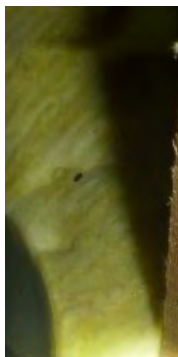


Drager mot kjøkkenet



Mot hems i sørøst

Tilstandsrapport



Muselort på kott

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra rundt byggeår. Det er også et koblet vindu. Det er skiftet flere vinduer i ca. 2009. Ingen unormale observasjoner/slitasje hensyntatt alder. Alderen på vinduer og glass, er over normal alder for fabrikkgarantier på glass og rammer. Punkteringer av eldre vinduer kan ikke utelukkes. Det kreves ofte spesielle lysforhold for å visuelt avdekke punkterte glass. Normalt løpende vedlikehold må utføres på vinduer som er fra rundt byggeår.



Koblet vindu



Vinduer fra rundt byggeår.



Vinduer fra 2009.



Vinduer på hems i nordvest.

! TG 2 Altandør

Bygningen har malt altandør i tre med tolags glass.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er punktert glass i døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte døren, eller bare glasset.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er plassbygde altaner på to sider av hytten, mot sørøst og mot sørvest.
Samlet er det ca. 41 m² tredekke her. Altan foran gavl i sørøst er delvis takoverbygget.
Ved hovedinngang i nordvest er det et tredekke på ca. 3,6 m², delvis takoverbygget.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er for langt overheng på gulvbjelker i sørøst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Forsterke deler av konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



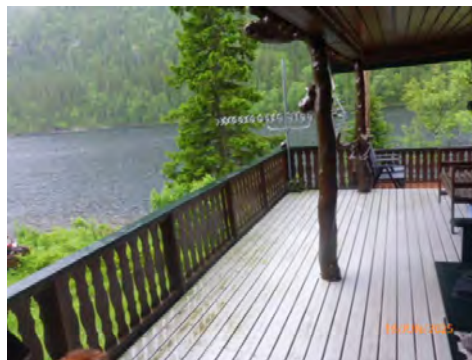
Altan i sørvest.



Ved hovedinngang



Altan i sørøst



Altan i sørøst

! TG 3 Utvendige trapper

Plassbygde trapper i tre.

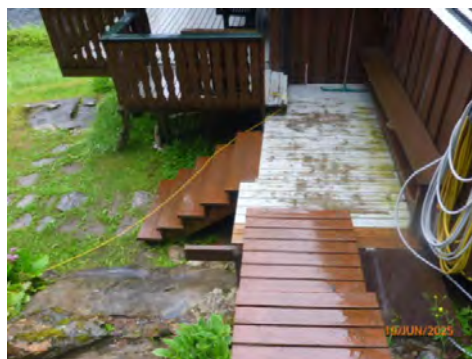
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Den generelle slitasjegraden på overflater oppfattes som det en kan forvente alder tatt i betraktning. Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv over grunn er et trebjelkelag med stubbgulv. Etasjeskiller for hemser er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en skjevhet på opp til 30mm fra gammelt bygg til nytt bygg. Ved en visuell kontroll under hytten fra området under altan i sørvest, kan det finnes områder der det en liten avstand fra grunn til bjelkelag. Noe bordkledning mangler smådyrsperre.

Det er observert noe muselort på kott ved hems i sørøst.

Eier legger ut gift hvert år, har ikke vært plaget av mus.

Ved befaring ble det observert maur på gulv i vf. Ikke artsbestemt.

Eier har ikke observert dette før nå.

Konsekvens/tiltak

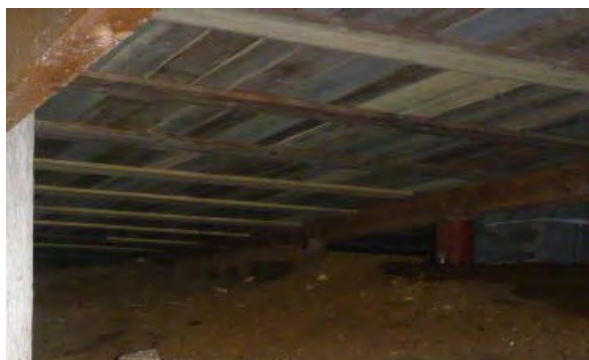
- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etabler smådyrsperre/musebørste der dette mangler.

Foreta ytterligere undersøkelser for et eventuelt arnested for maur.

Forholdet må uansett holdes under oppsikt. Det kan ikke utelukkes ytterlige undersøkelser og nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Radon

Hytten er oppført på søyler over terreng, dette reduserer risikoen for eksponering av radongasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, sotluke og vedovn.

Fra feier: Det er ikke utført tilsyn av fyringsanlegget. Sist feid 31.10.2024.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

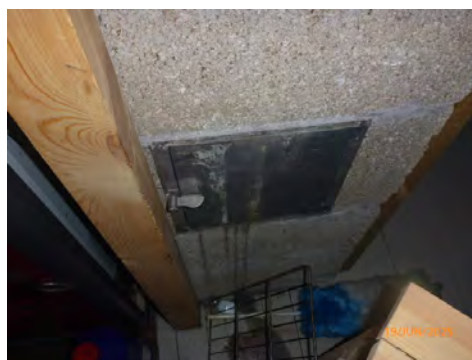
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det er en støtte for trapp ved sotluke, deler av denne bør erstattes med ikke brennbar materiale.

For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, sotluke og ildsted, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

! TG 1 Kryp kjeller

Bygningen har åpen krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

! TG 3 Innvendige trapper

Det er en plassbygget trapp for adkomst til hems i nordvest og en uttrekkbar trapp til hems i sørøst.

Vurdering av avvik:

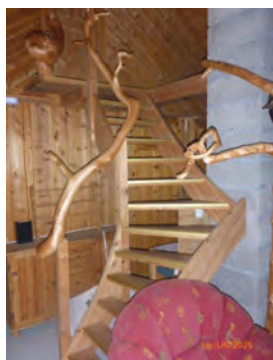
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres sikker adkomst med forsvarlig rekkverk på trapper til hemsene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er her vurdert som bad. Dette krever blant annet tettesjikt på gulv og vegg, sluk i gulvet og fall til denne.

Rommet er fra 2009. Gulv i tre, ingen sluk eller tettesjikt.

Panel på vegger, ingen tettesjikt ved kabinett.

Panel i himling. Ventil i vegg og himling, begrenset tilluft under dør.

Det er montert et tett dusjkabinett, avløp i rør gjennom gulvet.

Det er montert et forbrenningstolett type Cinderella.

Rommet har innredning med underskap, vask overskap med speil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Lik dagens forsiktige bruk er det ikke nødvendig med tiltak.

Om rommet ønskes benyttes som et våtrom med vannsøl på gulv og vegg, må dette oppgraderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Yttervegg ved dusjkabinett.

Det har ikke vært dusjet på badet siste året.

Der er ikke påvist avvik som kan indikere fukt inne i vegger fra bruk av våtrommet. Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg ved kabinett.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

KJØKKEN

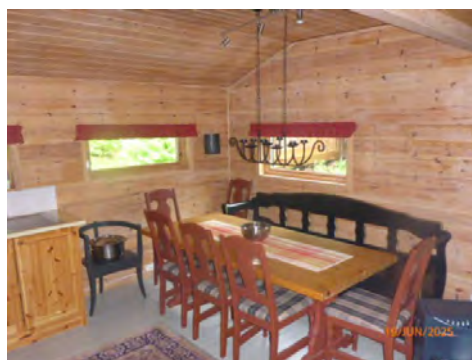
ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med slette og profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av laminat. Vask i benkeplaten.

Det er en komfyr, et kjøleskap, mikrobølgeovn og en liten benkmontert oppvaskmaskin.

Montert utstyr er ikke funksjonstestet ved befaring. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

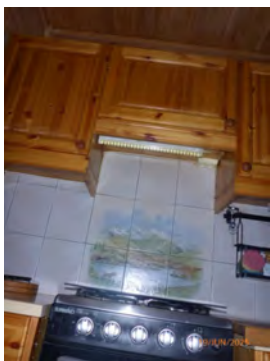
Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger fra 2009.

Vannrør av plast.

Eier opplyser at anlegget fungerer til formålet.

Fra egenerklæring, installert av fagfolk "Montering av dusjkabinett inkl. rør, montering av vaskeservant inkl. rør"

Anlegget er ikke funksjonstestet ved befaring.

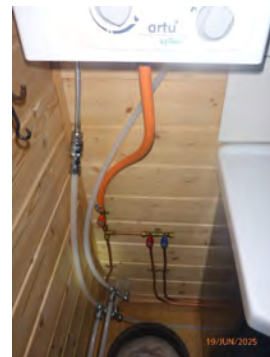
Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



Kjøkkenbenk



Bad

TG 1 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast fra 2009.

Eier opplyser at anlegget fungerer til formålet.

Anlegget er ikke funksjonstestet ved befaring.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Det er montert liten en gassfyrte varmtvannsbereider på badet.

Eier opplyser at denne virker fint til formålet.

Anlegget er ikke funksjonstestet ved befaring.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

! TG 1 Andre installasjoner

Gassanlegg i hytten. Utvendig skap for gassflasker.
Anlegget er ikke funksjonstestet ved befaring.
"Gassanlegg (varmtvann og forbrenningstoalett)"
Det er fremlagt faktura fra 2016, gassopplegg fra gass-skap.
Eier opplyser at anlegget får regelmessig service av Brønnøysund Rør as.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.

Hytten har solcellepanel, 12v opplegg og batterier.

I naustet står det er aggregat som benyttes ved behov.

Anlegget er ikke funksjonstestet ved befaring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1990 Oppdatert i 2009

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Installasjon tilpasset bygningsmassen. Variert opprinnelse.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Kostnad er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er nye røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Selger påser at brannslukningsapparat er nyere enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier opplyser at det er byggegrunn av fjell.

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

Byggegrunn antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser. Ingen visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik av betydning i byggegrunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytten er fundamentert med trestoler til terreng/fjell.

Dette er av variert kvalitet og opprinnelse, noen gamle lys-stolper og noe trykkimpregnert virke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Treverk ført ned til fjell/grunn vil over tid svekkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsikt. Ved eventuelt kommende behov, bør treverk erstattes og det mures opp pilarblokker mot fjell/grunn

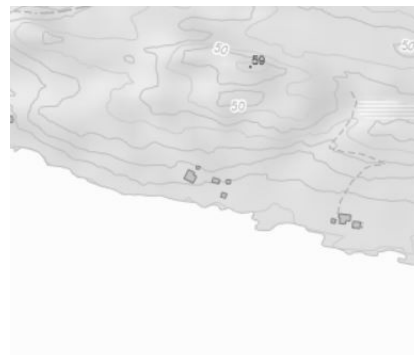
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

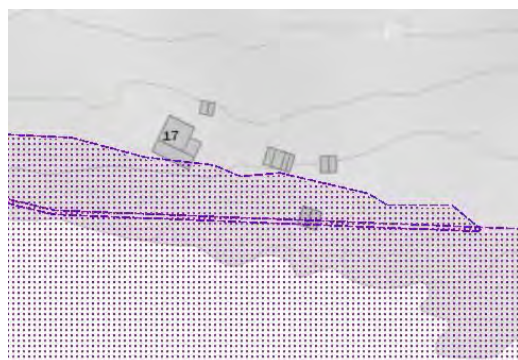
Eiendommen ligger i et sørvestvendt delvis kupert terreng ned mot vassdraget. Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. Området har flere aktsomhetsområder som i bilder under. Dette er blant annet flom fra vassdraget, snøskred og jord og flomskred på andre siden av vassdraget. For ytterligere opplysninger om aktsomhetsområder, vises det til kommunen for vurdering.



Ingen fareområder

TGIU Utvendige vann- og avløpsledninger

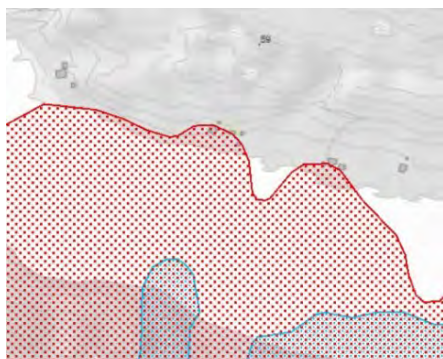
Det er etablert et anlegg for sommervann. Det pumpes vann fra vassdraget til en større tank som gir vanntrykk til hytten. Pumpen står i naustet. Anlegget er ikke inspisert eller funksjonstestet ved befarings. Avløp for bruksvann fra vasker og dusj, er ført til terreng.



Aktsomhet flom



Aktsomhet jord og flomskred



Aktsomhet snøskred



Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår

1993

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Kommentar

Opplyst av eier

Beskrivelse

Plassbygget naust over stedlige masser. Tregulv som skrå godt nedover mot vannet. Vegger i bindingsverk med stående kledning, liggende på sperre i gavlevegg over dør. Plassbygget dør mot vannet. Plassbygget saltak med bordtro og pappshingel. Ikke etablert takrenner. Noe mose på shingel mot sørøst, benyttet noe restshingel her.

Praktisk bygg til formålet. Normalt løpende vedlikehold kreves.

Det er montert en vinsj, et aggregat og en vannpumpe i nauset. Teknisk utstyr er ikke vurdert.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Uthus

**Anvendelse**

Uthus/utedo

Byggeår

1992

Standard

Normal

Vedlikehold

Variert

Kommentar

Opplyst av eier

Beskrivelse

Uthus fra ca. 1992 oppført med bod og utedo, ikke funksjonstestet.

Gulv i tre, vegger i bindingsverk. Plassbygget saltak. Ikke isolert bygg. Stående kledning av tre. Plassbygget saltak med metallplater, ikke takrenner eller underkledde kasser. Ikke etablert undertak.

Dør i tre og et vindu med enkelt glass og et med koblet glass.

Ikke rekkverk på terrasse eller trapper ved uthuset.

Skog og trær ved bygget, dette gir mye nedfall på tak og vegger.

Praktisk bygg til formålet. Normalt løpende vedlikehold kreves.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Badstue



Anvendelse

Badstue og arbeidsrom

Byggeår

2005

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Beskrivelse

Rundt 2005 ble det oppført et bygg med blant annet badstue. Denne ble tilbygget med bod/arbeidsrom i ca. 2015.

Byggene er oppført på tresøyler over stedlige masser og fjell. Eier opplyser at byggene er isolert.

Ikke kontrollert inne i gulv, vegger og tak.

Gulv i tre, vegger i bindingsverk og plassbygget saltak som strekker som et skråtak over tilbygget del mot sørøst. Veggene er kledd med stående kledning av tre, villmarkskledning og tømmermannskledning. Takene er tekket med pappshingel. Kun takrenner på tilbygget del mot sørøst.

Ikke adkomst for kontroll til over flate himlinger i byggene. Skog og trær ved bygget, dette gir mye nedfall på tak og vegger.

Altan for bod på ca. 2,5 m² og altan foran badstue å ca. 4,9 m². Rekkverkene er under 90 cm. Plassbygde trapper, disse mangler rekkverk.

Dører i tre, enkeltglass i dør til bod, tolags glass i dør til badstue.

Vinduer fra rundt byggeår for badstue og 2015 for tilbygget. Vinduer med enkle og tolags glass.

Det er en vedfyrt badstuovn og en dusjnise. Sprekker i gulvbelegget i badstue og dusj. Dusj er ikke tilkoblet vann, avløp fra sluk til terreng.

Praktisk bygg til formålet. Normalt løpende vedlikehold kreves. Det vil ikke tåles en bruksendring med dusjing på gulv og vegg.

Teknisk utstyr er ikke vurdert. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Tilbygg / modernisering

2015

Tilbygg

Tilbygget arbeidsrom/bod

Røykeri



Anvendelse

Bod/røykeri

Byggeår

2005

Standard

Normal

Vedlikehold

Variert

Kommentar

Opplyst av eier

Beskrivelse

Bygget er et prefabrikkert bygg med trevegger og saltak med pappshingel.

Slike bygg er lite tilpasset et værhardt klima som her, noe fuktgjennomslag i vegger. Ikke takrenner.

Vinduer og dør i tre med enkle glass.

Et ildsted i bygget som er koblet til et lite røykammer lite hus med oppheng for råvarer.

Altan på ca. 4 m², rekkverk på denne er under 90 cm, ikke rekkverk på trapper med bygget.

Skog og trær ved bygget, dette gir mye nedfall på tak og vegger.

Praktisk bygg til formålet. Løpende vedlikehold kreves.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/65 m²

Fritidsbolig: Entré, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Stue,
Hems sørøst, Hems nordøst

Andre bygg: Naust, Uthus, Badstue, Røykeri
Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

Det er liten tilgang på slike objekter i dette aktuelle område. Direkte adkomst til områder med et friluftsliv.

Eiendommen har som alle andre god tilgang til fiskekort når vassdragene er åpne.

Det oppfattes som å dreie mot selgers marked for slike objekter, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk or hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nevernesveien 132 ,8960 VELFJORD 56 m ² 1999 3 sov	01-08-2019	1 790 000	1 600 000		1 600 000	28 571
2 Høliaunveien 43 ,8960 VELFJORD 51 m ² 1939 1 sov	09-01-2024	1 000 000	1 300 000		1 300 000	25 490
3 Nevernesveien 73 ,8960 VELFJORD 59 m ² 2000 2 sov	18-04-2021	1 680 000	1 500 000		1 500 000	25 424
4 Velfjordveien 500 ,8960 VELFJORD 76 m ² 1983 3 sov		1 850 000				24 342
5 Hopen 4 ,8960 VELFJORD 45 m ² 1988 2 sov		1 000 000				22 222

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 3.864,- p.r. år. I dette inngår avgift for eiendomsskatt og feiing.	Kr.	3 864
Fritidsbolig med levering samlingspunktkr 2 111,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	2 111
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	6 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 500 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	690 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 800 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	30 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	130 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	80 000

Badstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	50 000
Sum teknisk verdi - Badstue	Kr.	230 000

Røykeri

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	20 000
Sum teknisk verdi - Røykeri	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 270 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

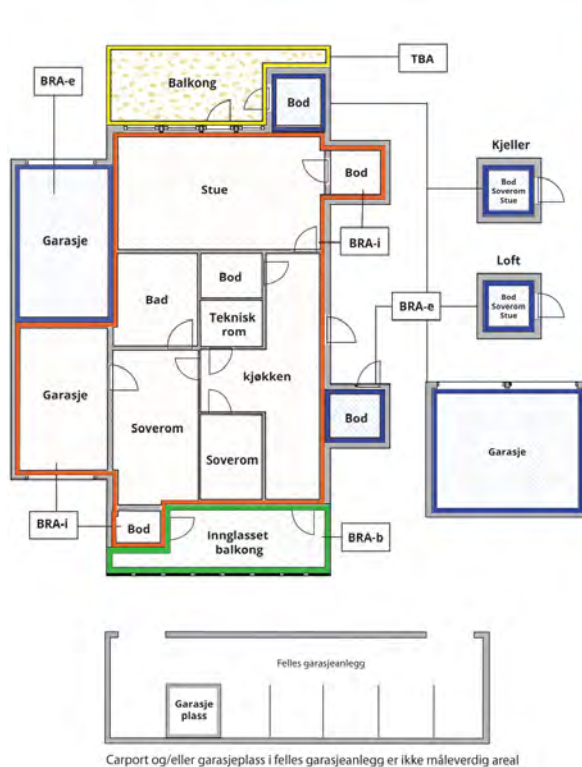
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	45
Hems					
SUM	65				45
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		
Hems	Hems sørøst, hems nordøst		

Kommentar

Det er tilleggsarealer på hems mot sørøst på ca. 5,5 m2 og hems mot nordvest på ca. 7,9 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er byggevedtak fra 1990 med tilhørende tegninger. Dagens planløsning og fasade stemmer ikke med dette. Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det finnes ingen byggesøknad, tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygget fra 2009. Fra kommunen i meglerpakken: "12-06-2025. Ikke byggevedtak/tegninger av tilbygg på nordsiden av hytta." Det vises til kommunen for ytterligere vurdering og eventuelle konsekvenser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsvinduer fra hemsene har for små lysåpninger.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Fra kommunen i meglerpakken:

"12-06-2025. Eiendommen er bebygd med flere bygg enn det som er registrert i matrikkelen, bla. anneks på 18 m2 og naust på 16 m2. Eiendommen ligger langs Sausvassdraget, og det vises til kommuneplanens arealdel, bestemmelse pkt. 1.8.4:

1.8.4 Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder følgende vassdrag:

Langfjordelva, Brusjøvassdraget, Sausvassdraget, Aunelva/Barstadelva, Skogelva/Markavasselva, Bjørnstokkelva, Tverråa og Storelva.

Byggene er ikke omsøkt, og det anmodes om at dette gjøres i etterkant. Det må samtidig søkes dispensasjon fra bestemmelse pkt. 1.8.4 i kommuneplanens areadel."

Det presiseres at dette kun er en anmodning om å søke, utfallet av en slik søknad er usikker ref. kommunenes oppgitte referanse. "1.8.4 Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder følgende vassdrag:"

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Naustet er tilpasset terrenget og bygges så lavt som mulig, det er redusert romhøyde inne i bygget.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	7
SUM		9			7
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Fra kommunen i meglerpakken:

"12-06-2025. Eiendommen er bebygd med flere bygg enn det som er registrert i matrikkelen, bla. anneks på 18 m2 og naust på 16 m2. Eiendommen ligger langs Sausvassdraget, og det vises til kommuneplanens arealdel, bestemmelse pkt. 1.8.4:

1.8.4 Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder følgende vassdrag:

Langfjordelva, Brusjøvassdraget, Sausvassdraget, Aunelva/Barstadelva, Skogelva/Markavasselva, Bjørnstokkelva, Tverråa og Storelva.

Byggene er ikke omsøkt, og det anmodes om at dette gjøres i etterkant. Det må samtidig søkes dispensasjon fra bestemmelse pkt. 1.8.4 i kommuneplanens areadel."

Det presiseres at dette kun er en anmodning om å søke, utfallet av en slik søknad er usikker ref. kommunenes oppgitte referanse. "1.8.4 Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder følgende vassdrag:"

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Badstue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	7
SUM		16			7
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Badstue, bod/arbeidsrom, omklledning/dusj	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Fra kommunen i meglerpakken:

"12-06-2025. Eiendommen er bebygd med flere bygg enn det som er registrert i matrikkelen, bla. anneks på 18 m2 og naust på 16 m2. Eiendommen ligger langs Sausvassdraget, og det vises til kommuneplanens arealdel, bestemmelse pkt. 1.8.4:

1.8.4 Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder følgende vassdrag:

Langfjordelva, Brusjøvassdraget, Sausvassdraget, Aunelva/Barstadelva, Skogelva/Markavasselva, Bjørnstokkelva, Tverråa og Storelva.

Byggene er ikke omsøkt, og det anmodes om at dette gjøres i etterkant. Det må samtidig søkes dispensasjon fra bestemmelse pkt. 1.8.4 i kommuneplanens areadel."

Det presiseres at dette kun er en anmodning om å søke, utfallet av en slik søknad er usikker ref. kommunenes oppgitte referanse. "1.8.4 Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder følgende vassdrag:"

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Røykeri

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	4
SUM		5			4
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod/røyeri	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Fra kommunen i meglerpakken:

"12-06-2025. Eiendommen er bebygd med flere bygg enn det som er registrert i matrikkelen, bla. anneks på 18 m2 og naust på 16 m2. Eiendommen ligger langs Sausvassdraget, og det vises til kommuneplanens arealdel, bestemmelse pkt. 1.8.4:

1.8.4 Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder følgende vassdrag:

Langfjordelva, Brusjøvassdraget, Sausvassdraget, Aunelva/Barstadelva, Skogelva/Markavasselva, Bjørnstokkelva, Tverråa og Storelva.

Byggene er ikke omsøkt, og det anmodes om at dette gjøres i etterkant. Det må samtidig søkes dispensasjon fra bestemmelse pkt. 1.8.4 i kommuneplanens areadel."

Det presiseres at dette kun er en anmodning om å søke, utfallet av en slik søknad er usikker ref. kommunenes oppgitte referanse. "1.8.4 Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder følgende vassdrag:"

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	65	0
Naust	0	16
Uthus	0	9
Badstue	0	16
Røyeri	0	5

Kommentar

Fritidsbolig

Det er tilleggsarealer på hems mot sørøst på ca. 5,5 m2 og hems mot nordvest på ca. 7,9 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Kåre Elveland	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	150	3		0	1017.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rørliveien 17

Hjemmelshaver

Elveland Kåre Helge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Idyllisk beliggende fritidseiendom ved lakseførende vassdrag. Gode forhold for friluftsliv, jakt og fiske.

Adkomstvei

Det er adkomst via terreng, sti frem til området. Det er ca. 0,75 km fra parkering ved Rødliveien mot Ytre Rødlivatnet.

"Parkering ved Rødlivatne og adkomstrett til eiendom"

Rødliveien er en privat skogsvei. Ikke kjent om det tilkommer andeler av drift og vedlikeholdskostnad.

Tilknytning vann

Det er sommervann på eiendommen. "Sommervann fra tank"

Tilknytning avløp

Bruksvann fra badstue og hytten er ført til terreng.

Regulering

Navn: Kommuneplanes areal

2020-2030 for Brønnøy (2013003)

Formål: LNFR areal - for nødvendige tiltak for

landbruk og reindrift og gårdstilknyttet

næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Vedtaksdato: periode 2020-2030

Det vises til vedlagt plankart planbestemmelser og opplysning om 1.8.4 Byggeforbudet i 100-metersbeltet.

For ytterligere kommentar ut over dette, henvises det til kommunen.

Om tomten

Eiendommen er en naturtomt med noe opparbeidet areal som bedd, beplantning og interne gangveier.

Det er også en del busker og bartrær på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Fra kommunen i meglerpakken "12-06-2025. Det er ett bygg registrert i kartet som ligger utenfor eiendomsgrensen til gnr/bnr 150/3." Dette er en gapahuk og et vedskjul som ligger utenfor eiendommens grenser mot sørøst, denne bygningsmassen er ikke vurdert, eller medtatt i denne rapporten.

Det er en gapahuk ved stien inn til området nordøst for hytten, denne bygningsmassen er ikke vurdert, eller medtatt i denne rapporten.

Selve røykehuset ligger utenfor eiendommens grenser mot nord-nordøst, denne bygningsmassen er ikke vurdert, eller medtatt i denne rapporten.

Det er utenfor hytteeiendommen opparbeidet trapper i terreng mot øst-nordøst fra sti ned mot hytteeiendommene, denne bygningsmassen er ikke vurdert, eller medtatt i denne rapporten.

Mot sørøst utenfor eiendomsgrense er det opparbeidet en del arealer med bærhager ol, dette er ikke vurdert, eller medtatt i denne rapporten.

Privatrettslige og offentligrettslige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Det henvises til oppdragsgiver for ikke avklarte offentlig og privatrettslige forhold.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 088 000	2025	Takst (kr): 1 088 000 x Skattenivå (70%) (kr): 761 600,- Bunnfradrag (kr): 0 = Skattegrunnlag (kr): 761 600,- x Skattesats: 4% Årlig beregnet skatt (kr): 3 046,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
50 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.09.2025		Gjennomgått	7	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og omsetningsversikt.	16.06.2025	Innhentet	Gjennomgått	10	Nei
Byggevedtak hytte	17.07.1990	Meglerpakke	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger fra 1990 hytte		Meglerpakke. Ikke eksakt datert	Gjennomgått	1	Nei
Bygningsdata hytte	12.06.2025	Meglerpakke	Gjennomgått	1	Nei
Grunnkart	12.06.2025	Meglerpakke	Gjennomgått	1	Nei
Ledningskart	06.02.2025	Meglerpakke	Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	02.06.2025	Meglerpakke	Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	10.06.2025	Meglerpakke	Gjennomgått	2	Nei
Plankart over eiendommen	10.06.2025	Meglerpakke	Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplanens arealdel 2020-2030	30.06.2025	Meglerpakke	Ikke gjennomgått	30	Nei
Matrikkelrapport eiendom	12.06.2025	Meglerpakke	Gjennomgått	1	Nei
Matrikelbrev	12.06.2025	Meglerpakke	Gjennomgått	7	Nei
Feierapport	02.06.2025	Meglerpakke	Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter	02.06.2025	Meglerpakke	Gjennomgått	1	Nei
Faktura fra installasjon gass-opplegg fra gass- skap	26.06.2016		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RV3539>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.09.2025

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Advokatfellesskapet Brønnøysund AS

Oppdragsnr.

2103

Adresse

Rørliveien 17

Postnr.

8960

Sted

Velfjord

Selgers navn

Kåre Helge Elveland

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Lo Favør

Polise/avtalenr.:

10481557

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

1991

Når kjøpte du eiendommen?

2015

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Initialer selger:
K E

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gassanlegg (varmtvann og forbrenningstoalett)

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montering av dusjkabinett inkl rør, montering av vaskeservant inkl rør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Har kontroll på gassanlegg hvert 3.år. Kan skaffe dokumenter om nødvendig.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☒ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

- ☒ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Initialer selger:
K E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Sommervann fra tank

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
K E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Initialer selger:
K E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Naust og badstu over 15m2. Skal søke.

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Initialer selger:
K E

Initialer kjøper (ved oppgjørsopppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Parkering ved rødliatne og adkomstrett til eiendom

Initialer selger:
K E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring på grunn av vilkårene.

Dato

06.09.2025

Signert av

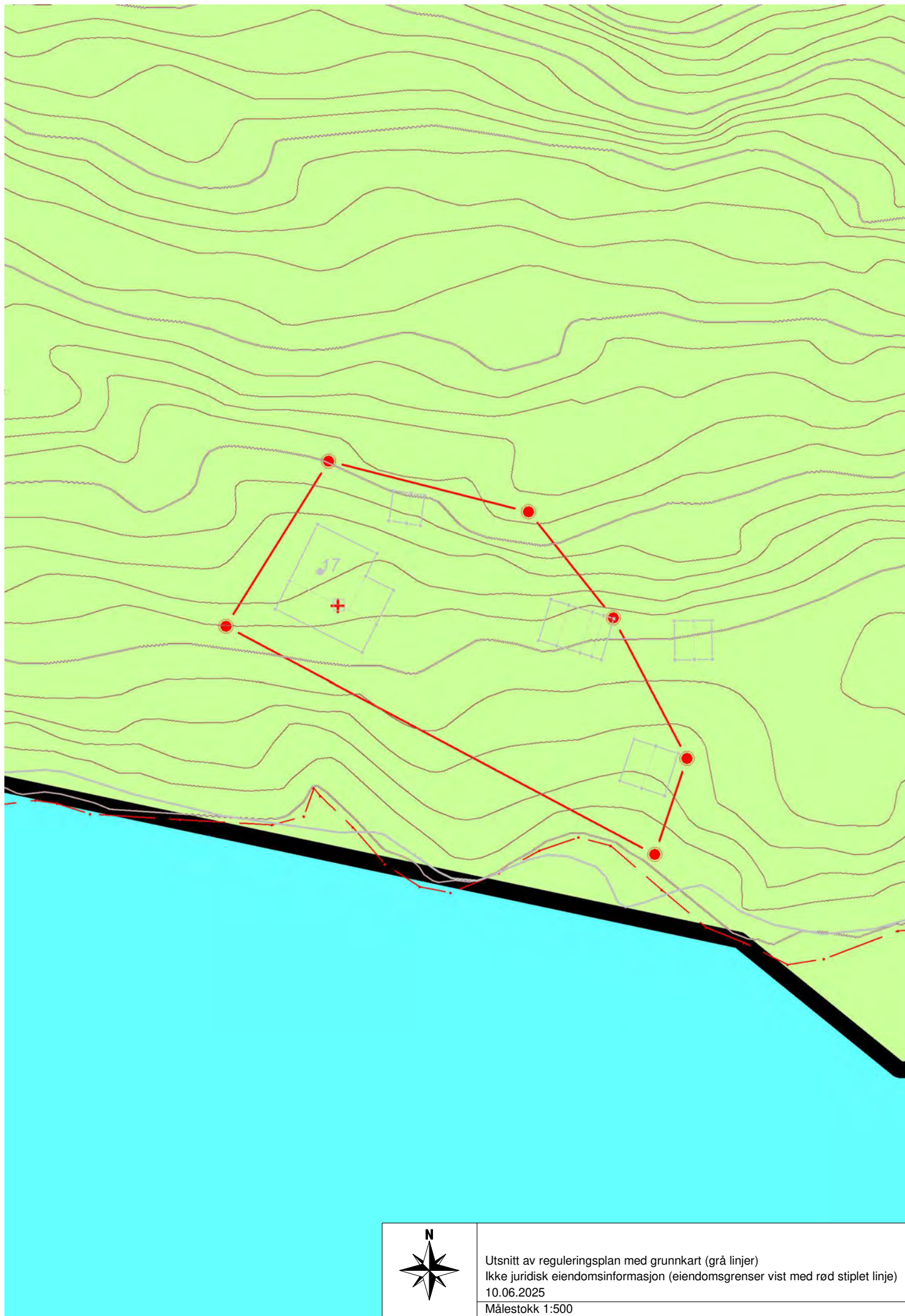
Kåre Helge Elveland

Initialer selger:
K E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Kartutsnitt over 105/807
Jjuridisk eiendomsinformasjon
12.06.2025
Målestokk 1:1000
BRØNNØY KOMMUNE



Utsnitt av reguleringsplan med grunnkart (grå linjer)
Ikke juridisk eiendomsinformasjon (eiendomsgrenser vist med rød stiple linje)
10.06.2025
Målestokk 1:500



Boligkjøperforsikring

GJØR EN TRYGG BOLIGHANDEL! Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Advokatfellesskapet Brønnøysund AS (kr 1 242 for Borettslagseiendom, kr 2 587 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 3 182 for enebolig/fritid/tomt)

og honorar til Söderberg & Partners (kr 765 for borettslagseiendom, kr 1 155 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 740 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringsseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiorning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162) | Postboks 324 | 1326 Lysaker | Tlf. 93 00 00 20 | boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no | eiendom.soderbergpartners.no

SKADE/KRAV

Crawford & Company
Postboks 133 | 1338 Sandvika | Tlf. 67 20 91 44 | boligkjoperforsikring@crawco.no | www.kjoperforsikring.com

BUDSKJEMA

Eiendommen

Rørliveien 17 – 1813/150/3

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Bud	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	545,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	545,-
	kr	

Finansieringsplan: Oppgi navn på bank og saksbehandler eller legg ved finansieringsbekreftelse.

Bank	Saksbehandler
------	---------------

Budet er bindende hvis det aksepteres av selger innen en uke etter dette budets datering.

Annen akseptfrist

.....den...../.....2025

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

**Budet sendes Advokatfelleskapet Brønnøysund, Postboks 153, 8901 Brønnøysund,
epost: halsen@advokatenehla.no**